LA LETTRE AUX ÉLUS DE MIDI-PYRÉNÉES

# TERRITOIRES ET HABITAT

MARS 2010

N°13

SOMMAIRE



## LES ETAT GÉNÉRAUX DU LOGEMENT EN MIDI-PYRÉNÉES : DES PAROLES AUX PROPOSITIONS !

### Quelles politiques du logement pour demain ?

Les Entretiens de Midi-Pyrénées, organisés par l'USH Midi-Pyrénées, ont été l'occasion de lancer le débat sur les États Généraux du logement, autour du thème : quelles politiques du logement pour demain ?
Pourquoi cette rencontre nous a-t-elle semblé indispensable fin 2009 ?
D'abord parce que la question du logement, au même titre que celle de l'emploi, est une préoccupation majeure de nos concitoyens. Le taux d'effort imposé aux ménages en matière de logement nous oblige à réfléchir sur l'offre de logements proposés, son accessibilité comme sur les modes d'habiter.
Parce que les attentes sociétales en matière de respect de l'environnement font désormais parties de notre quotidien, et nous invitent à repenser l'urbain et la relation entre la ruralité et l'urbanité.
Parce qu'enfin, aujourd'hui, le système de financement du logement et les conditions de l'équité territoriale sont profondément perturbés voire remis en cause. Le désengagement de l'État réinterroge la gouvernance des politiques de l'habitat et pose la question de la place et du rôle des collectivités locales.
Au regard de ces enjeux prioritaires, nous avons souhaité mobiliser et associer à la réflexion les divers partenaires du logement. Aussi, nous les remercions pleinement d'avoir activement participé à ce débat et contribué, par leurs interventions, à la richesse des échanges. À l'évidence, ce rendez-vous du réseau des acteurs de l'habitat était nécessaire et attendu. Il témoigne de notre capacité à construire, ensemble, une vision partagée par delà les différences territoriales et la pluralité des acteurs.
Je souhaite renouveler, encore une fois toute ma gratitude aux acteurs de l'habitat pour avoir accepté de donner de leur temps et de s'être inscrits dans cette réflexion commune à forts enjeux. Dans la perspective des États Généraux du Logement qui se tiendront à Paris le 4 mai prochain, je vous invite à prendre connaissance des propositions pour la Région Midi-Pyrénées, auxquelles beaucoup d'acteurs ont largement contribué.

**Stéphane Carassou**
Président

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
*Midi-Pyrénées*

## LES CHIFFRES-CLÉS

### Une géographie peu commune




**8 départements soit 3 021 communes**
Région plus vaste de l'hexagone avec une superficie de 45 348 km2

**2e région**
**de France pour la croissance démographique**
(1,2% en Midi-Pyrénées contre 0,7% en France métropolitaine)

**5e région**
**de France par son PIB**

### Une population dynamique

**2 855 792 habitants**
(4,5% population métropolitaine) dont **220 000 vivant dans le parc locatif social**

**8% des ménages**
**sont des familles monoparentales**
Dans le parc locatif social de la Région, elles représentent 17% de l'ensemble des ménages

**50% des nouveaux arrivants**
s'installent sur **le pôle urbain de Toulouse**

### Un parc de logement en attente de réponse

**1,4M de logements**
(privés + publics) **dont 82,6% de résidences principales**

**59% des ménages**
de Midi-Pyrénées **sont propriétaires**

**27% des ménages**
**sont locataires** dans le parc privé

**46 844 demandeurs**
de logement social en 2008 pour **15 174 attributions**



# *Quelles politiques du logement pour demain ?*

En novembre 2009, l USH Midi-Pyr n es a r uni les acteurs de l habitat de Midi-Pyr n es pour changer sur le th me quelles politiques du loge ment pour demain ? .



En guise d'introduction, les premiers échanges ont dégagé un postulat partagé par tous à savoir l'importance de la problématique du logement, et plus particulièrement du logement social dans la région Midi-Pyrénées. À la pénurie quantitative ou qualitative s'ajoutent le mal de vivre dans certains quartiers, un urbanisme parfois contesté, un habitat ancien dégradé, une mise aux normes nécessaire répondant aux enjeux du Grenelle de l'Environnement. Cette situation s'inscrit dans un contexte où les modes de vie évoluent : divorces et/ou séparations, familles monoparentales, familles recomposées, décohabitation tardive, vieillissement, parcours résidentiel rendu plus difficile. Ces évolutions transforment le mode d'habiter. Aussi pour l'ensemble des acteurs de l'habitat, l'enjeu en Midi-Pyrénées est d'offrir un habitat pour tous digne et accessible.

De cette rencontre et de ces débats, des consensus se sont dégagés autour des points suivants :

### UN CONTEXTE EN ÉVOLUTION FAVORABLE AU LOGEMENT SOCIAL DANS LEQUEL LES ACTEURS SE SONT PLEINEMENT INVESTIS

• Les délégations des aides à la pierre sont une réussite. Effet de levier, elles ont permis aux collectivités de largement s'impliquer sur la question de l'habitat. Mais une inquiétude demeure s'agissant de l'évolution de leur financement et la capacité à accompagner durablement le développement de l'offre sociale des territoires.

• La territorialisation représente un enjeu majeur. L'évaluation territoriale des besoins doit permettre de définir des politiques locales de l'habitat mieux adaptées. La politique nationale du logement n'est pas toujours

adaptée à la réalité des marchés locaux.

• La question de la gouvernance prend une importance primordiale. Les collectivités locales sont amenées à se substituer à l'Etat, mais la réforme annoncée se traduit par des incertitudes. Leur rôle doit être conforté. Il faut donner aux collectivités les moyens réels d'une gouvernance efficace, elles ne peuvent pas être une simple variable d'ajustement. Les collectivités sont de plus en plus sollicitées. Il y a un effet de superposition des dispositifs conjuguée à un corpus législatif non digéré en raison du rythme, et enfin un enjeu financier lié aux transferts de charges. Compte tenu de ces trois points, cela repositionne la gouvernance. Le renforcement de l'intercommunalité doit permettre une plus grande structuration d'une politique locale du logement qui doit avoir une réelle fonction programmatique.

## UNE BOÎTE À OUTIL LARGEMENT OPÉRATIONNELLE MAIS DONT L'UTILISATION RESTE À OPTIMISER

•Le foncier accessible demeure un problème essentiel. Les relatifs échecs de la politique du logement sont souvent liés à la difficulté d'accéder au foncier compatible avec les contraintes du logement social notamment le loyer de sortie. La création d'établissements publics fonciers permet une plus grande efficacité. À côté des Établissements Publics Fonciers Locaux, la création d'un Établissement Public Foncier à l'échelle régionale représente un atout majeur, notamment pour les territoires ruraux qui ne sont pas situés dans le périmètre d'un EPFL. Un EPF régional serait le gage d'une équité territoriale.

• Les organismes HLM ont démontré leur capacité à gérer du foncier. Il faut leur permettre de jouer plus souvent un véritable rôle d'aménageur.

• Les politiques locales de l'habitat doivent pouvoir utiliser de manière plus efficace les documents d'urbanisme. L'harmonisation entre les PLH et les PLU est nécessaire. Elle a démontré son efficacité sur le terrain. Le PLU peut permettre de prévoir des réserves destinées au logement social dans les secteurs dévolus à l'urbanisation. Il constitue un outil de zonage évitant la spéculation foncière. Il est utile et nécessaire dans cette perspective de mettre en œuvre des PLU intercommunaux.

• Les interventions sur le parc ancien (réhabilitation, mises aux normes), sont hypothéquées par la disparition de la PALULOS. Une réflexion s'impose sur la mise en place d'un dispositif alternatif.

• La loi DALO a pu jusqu'à présent démontrer son efficacité notamment grâce à l'intervention des bailleurs sociaux. Il est indispensable de dégager des moyens pour étendre son application en mobilisant le parc privé conventionné. La mise en œuvre d'une véritable stratégie territoriale en matière de DAL s'avère indispensable.

• En matière d'hébergement d'urgence, il faut savoir gérer la transition et notamment la sortie des CHRS. Un accompagnement social est nécessaire. Il ne faut pas qu'il soit hypothéqué par des restrictions budgétaires. La création de maisons-relais via une opération d'acquisition-amélioration présente une réelle utilité, mais l'évaluation des domaines implique trop souvent la nécessité d'un surfinancement pour boucler les opérations. Il faut mettre en place une véritable cohérence entre les objectifs et les moyens.

• Au regard de l'ensemble des besoins, il convient de co-construire des solutions avec des acteurs du logement qui répondent de manière la plus adaptée à la diversité des besoins : logement-foyer, maison-relais, CHRS, logement autonome.

• Les pénalités pour non respect de la loi SRU doivent être très sensiblement renforcées.

## UNE OFFRE DE LOGEMENTS À ADAPTER AUX BESOINS DES MÉNAGES ET DES TERRITOIRES

• Sur certains territoires (notamment des territoires peu denses autour de petites villes, mais aussi dans certaines villes moyennes) les logements sociaux se trouvent en concurrence directe avec les logements locatifs concernés par les dispositifs de défiscalisation (loi Robien etc…). Cela fragilise la pérennité de certains programmes de logements sociaux et crée de la vacance. Il semble nécessaire de prendre en compte cet élément dans une régulation nationale de ces dispositifs.

• Les territoires peu denses, qui présentent une problématique particulière, sont également des territoires en devenir, souvent confrontés à une demande importante pour l'accession à la propriété. Paradoxalement, dans certaines zones rurales, alors qu'il existe de nombreuses demandes non satisfaites, on relève une proportion importante du nombre de refus pour les logements sociaux proposés. Il est nécessaire d'offrir des produits diversifiés pour répondre à la réalité de la demande et d'accompagner les évolutions sociétales.

• Le développement des PLAI Ressources s'impose au regard de la situation économique des ménages.

• Le logement reste souvent le premier poste de dépenses des ménages (de 25% à 30% du budget). La situation se dégrade. Il convient de mettre en place une politique qui permette aux locataires de payer leur loyer, évitant les impayés. Le logement doit s'inscrire dans une véritable démarche de solidarité nationale. La diminution des aides à la personne représente également un facteur aggravant. Il convient de travailler en concertation sur ce point avec les différents acteurs : organisations de locataires, organismes HLM, collectivités, État….

• Une attention toute particulière doit être portée sur le rééquilibrage territorial de l'offre. En effet, il convient d'éviter les erreurs d'une offre concentrée sur quelques territoires.

• Il convient de reconquérir les centres-anciens pour remettre sur le marché des logements vacants et mieux maîtriser ainsi le développement périurbain.



## DANS LE CADRE D'UNE MÉTHODE RENOUVELÉE

• Il apparaît indispensable de mettre en place une planification efficace.

• Le partenariat entre les acteurs concernés doit être développé de la manière la plus large possible.

• L'ensemble des acteurs doit se mobiliser pour dégager des pistes qui permettent de réviser la politique actuelle du logement.

• Il convient enfin de développer la contractualisation avec les organismes du logement social sur l'ensemble des territoires, en fonction de la spécificité de chacun d'entre eux.

## LES PARTICIPANTS AUX ENTRETIENS DE MIDI-PYRÉNÉES

**ADIL 32**
Thierry LAGRANGE

**ADIL 46**
Estelle CHINNICI BOUSQUET

**ADIL 65**
Anne COLAT-PARROS

**AFOC 31**
Monsieur CHAINEL

**Assemblée des Communautés de France**
Claire DELPECH

**CA du Muretain**
Alain SOTTIL

**CA Muretain**
Florent DUBLY

**CAF 31**
Serge CAMBOU

**Caisse des Dépôts et Consignations**
Serge BERGAMELLI

**Caisse des Dépôts et Consignations**
Olivier LIVROZET

**CC du Volvestre**
Sabine PAULUS

**CCAS Montauban**
Hélène CASSAGNE

**CCI de l'Ariège**
Daniel RAYNAL

**CESR**
Max AIRA

**Chambre des Propriétaires de Toulouse**
Nadine CAZALZOU

**CIL Interlogement**
François MAGNE

**CMTR**
Marielle BLANC

**CMTR**
Audrey BUGEAUD

**CMTR**
Magali JOULLIE

**CMTR**
Mallory REVEAU

**CNAFAL**
Monique DUPUY

**CNL 31**
Lydie CARRION

**CNL 31**
Eric MARION

**CNL 31**
Armand Zetu N DONDA

**CNL 31**
Nathalie NOGUES

**CNL 31**
Pierre LADRIX

**Conseil Général 31**
Christian BRUNET

**Conseil Général 31**
Guy COSTES

**Conseil Général 31**
Noëlle HERMILLY

**Conseil Général 31**
Jacqueline HOURTANE

**Conseil Général 46**
Chantal BRUN

**Conseil Général 82**
José GONZALEZ

**Conseil Général 82**
Claude MOUCHARD

**Crédit Foncier**
Eliane BILLARD

**DDEA 12**
Aldo FERRARATO

**DDEA 31**
Véronique CROS

**DDEA 31**
Peggy MAX

**DDEA 46**
Francine COLIN

**DDEA 46**
Jean-Pierre COUSTEIL

**DDEA 82**
Dominique MANDOUZE

**DREAL**
Dominique CERVERA

**DREAL**
André CROCHERIE

**DREAL**
Nadine DE NARDI

**DREAL**
Jean-Philippe GUERINET

**DREAL**
Laurent TROIVILLE

**FNARS**
Denis-René VALVERDE

**FORS**
Didier VANONI

**GrDF**
Charly ENJALBERT

**Habitat Toulouse**
Hervé KOPEC

**Immobilier Mode d'Emploi**
Christophe COMBE

**La Cité jardins**
Maryse PRAT

**Mairie de Cahors**
Michel SIMON

**Mairie de LIAS**
Gérard PAUL

**Mairie de Ramonville Saint Agne**
Catherine CAROT

**Nouveau Logis Méridional**
Valérie PASTOR

**OPH de l'Ariège**
Alain ROMIEU

**OPH du Gers**
Mickaël BOUTINES

**OPH Haute-Garonne**
Michel EYCHENNE

**Ordre des Architectes MP**
Marie-Martine LISSARRAGUE

**Ordre des Architectes MP**
Vincent DEFOS DU RAU

**Pact 31**
Georges CHARRAS

**Parlement**
Sylvie BORIES

**Patrimoine SA Languedocienne**
Pascal BARBOTTIN

**Patrimoine SA Languedocienne**
Marc TARTIE

**Promologis**
Philippe PACHEU

**SA Colomiers Habitat**
Jean-Michel GONZALEZ

**SA des Chalets**
Bertrand BOURRUS

**SACICAP Toulouse**
Gilbert MARCOS

**SFHE GROUPE ARCADE**
Thomas BAYLAC

**SFHE GROUPE ARCADE**
Sylvie SIDOINE

**SICOVAL**
Isabelle PAGES-FOURNIER

**UNPI**
Paul HIVONNAIT

**Urbis Réalisation / EPC MP**
Philippe POILLEUX

**URHAJ Midi-Pyrénées**
Emilie TABERLY

**USH**
Dominique DUJOLS

**USHMP**
Marie-Laure AYME

**USHMP**
Stéphane CARASSOU

**USHMP**
Maguy RAYNAL

**USHMP**
Sabine VENIEL-LE NAVENNEC


**Directeur de la publication**
Stéphane Carassou
**Responsable de la rédaction**
Sabine Véniel-Le Navennec

**Comité de rédaction**
Jean-Marie Constans,
Commission communication
USH Midi-Pyrénées

**Crédits photographiques**
USH Midi-Pyrénées
**Conception graphique**
Teddy Bélier Design



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
*Midi-Pyrénées*

104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse
Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61
e.mail : ushmp@union-habitat.org

**www.habitat-midipyrenees.org**


Caisse desDépôts

En partenariat avec
la Caisse des Dépôts,
le financeur du
logement social.

GrDF

www.teddybelier.com